

Exposé

Wohnung in Koblenz

Exklusive 105 qm Maisonette mit Panoramablick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-444133

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Hausverwaltung Börner

Schützenstraße 6
56068 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	5. OG
Mietsicherheit	3.150 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette Wohnung im Dachgeschoss bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche ein exklusives Wohnerlebnis über zwei Etagen. Die Wohnung besticht durch ihren attraktiven Schnitt und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten wie ein separates Arbeitszimmer, ein Hobbyzimmer oder zwei Kinderzimmer. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Eine Markise sorgt hier für angenehmen Schatten, während Sie den Blick ins Grüne auf den Stadtteil Karthause genießen.

Die Wohnung ist durch den Aufzug im Haus bequem erreichbar. Für eine optimale Organisation des Alltags verfügt die Wohnung über zwei praktische Abstellräume, einen auf jeder Etage. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Raum zum Wäschetrocknen runden das Platzangebot ab. Dank der Lage in der 5. Etage genießen Sie hier eine ruhige Atmosphäre hoch über den Dächern der südlichen Vorstadt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und präsentiert sich in einem modernen Zustand:

Küche:

Hochwertige Einbauküche mit enormem Stauraum. Zur Ausstattung gehören Premium Geräte der Marke Miele (Induktionsherd und Spülmaschine). Die Küche bietet zudem ausreichend Platz für einen Frühstücksplatz.

Badezimmer:

Zwei vollwertige Bäder sorgen für Flexibilität. Ein großes Wellnessbad mit Wanne und Dusche im Dachgeschoss sowie ein zweites Duschbad auf der Wohnebene.

Technik & Komfort:

Die Wohnung ist mit Rollläden an den Fenstern ausgestattet. Im großen Schlafzimmer im Dachgeschoss lassen sich diese bequem elektrisch bedienen während in den übrigen Räumen manuelle Rollläden vorhanden sind. Für erstklassiges Internet ist ein Glasfaseranschluss der Telekom (Gigasetz bis 1.000 MBit/s) vorhanden.

Böden & Wände:

In den Wohnräumen sind moderne Böden verlegt die perfekt mit den hell gestrichenen Wänden harmonieren. Im Eingangsbereich ist bereits eine hochwertige Garderobe fest integriert.

Heizung:

Die Anlage wurde 2024 auf eine umweltfreundliche Wärmepumpen Gas Kombination umgestellt. Dank des evm Contractings profitieren Sie von hoher Ausfallsicherheit und einem 24/7 Notdienst.

Extras:

Der Balkon ist mit einer funktionalen Markise ausgestattet. Zwei separate Abstellräume in der Wohnung sowie ein Kellerraum bieten überdurchschnittlich viel Lagerfläche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Aktuell sind alle Garagen und Stellplätze im Haus vermietet. Wir führen jedoch eine Warteliste für unsere Mieter und bieten frei werdende Plätze vorrangig hausintern an. Bewohnerparkausweise können bei der Stadt Koblenz für die nahegelegenen Parkbereiche erworben werden.

Die Haltung von Haustieren sowie die Nutzung als Wohngemeinschaft sind in dieser Wohnung nicht erwünscht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Schützenstraße 6 in einer der gefragtesten Lagen von Koblenz. Die Infrastruktur ist ideal für Familien und Berufstätige: Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar und eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage (schnelle Anbindung an die B9 und Autobahnen) bietet die Wohnung durch ihre Ausrichtung einen wunderbaren Ausblick in die Natur. Für Bewohner mit Pkw kann bei der Stadt Koblenz ein Bewohnerparkausweis für die naheliegenden Parkflächen beantragt werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Balkon 5. OG



Wohnzimmer 5. OG - 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 5. OG - 2



Küche 5. OG - 1

Exposé - Galerie



Küche 5. OG - 2



Küche 5. OG - 3

Exposé - Galerie



Kind I 5. OG - 1



Kind I 5. OG - 2

Exposé - Galerie



Kind II 5. OG - 1



Kind II 5. OG - 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG - 1



Schlafzimmer DG - 2

Exposé - Galerie



Hauptbad DG - 1



Hauptbad DG - 2

Exposé - Galerie



Gäste-Bad 5. OG



Garderobe im Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur - 1



Treppenaufgang - 1

Exposé - Galerie



Treppenaufgang - 2



Abstellkammer 5. OG

Exposé - Galerie



Abstellkammer DG

Exposé - Grundrisse

Wohnung 5. OG links
Schützenstraße 6-8

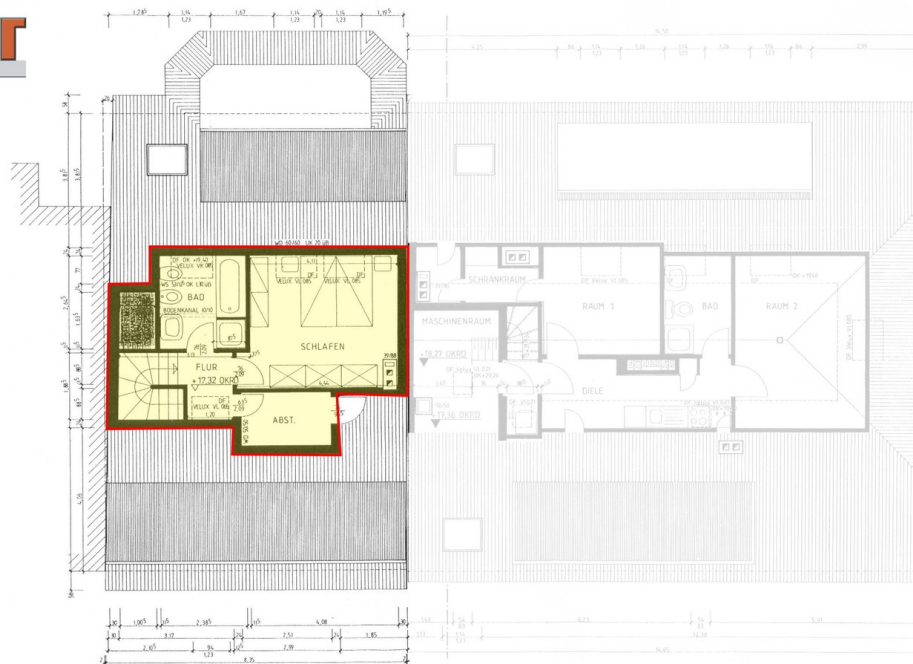
Börner
Hausverwaltung



Grundriss 5. OG

Wohnung 5. OG links (DG)
Schützenstraße 6-8

Börner
Hausverwaltung

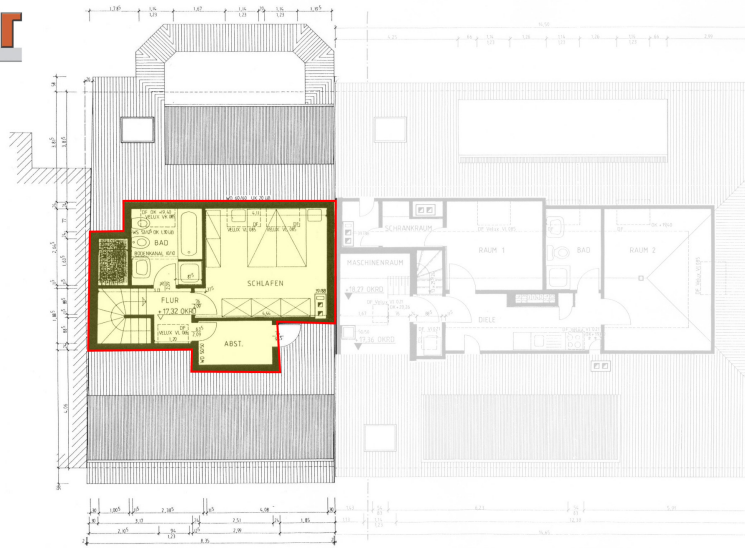


Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Wohnung 5. OG links (DG)
Schützenstraße 6-8

Börner
Hausverwaltung



Exposé - Grundrisse

Wohnung 5. OG links
Schützenstraße 6-8

Börner
Hausverwaltung

